

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày 11-5-2022

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; Hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 11/5/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2022/TLPT-DS ngày 23/12/2022 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Phạm Thị D**, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: Ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Bị đơn: Chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: Khu Phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Phạm Thị N: Ông Hồ Phương B, sinh năm 1982; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư T - Số 703, Quốc lộ 14, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Tổ 6, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

- Anh Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1996; Địa chỉ cư trú: Tổ 6, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

- Anh Đỗ Ngọc C, sinh năm 1993; Địa chỉ cư trú: Khu Phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

- Văn phòng công chứng N – Địa chỉ: Quốc lộ 14, ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Cẩm T – Chức vụ: Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

- Văn phòng công chứng G – Địa chỉ: Đường Nguyễn Huệ, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn N – Chức vụ: Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước – Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Hoàng Anh T – Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N; Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Mạnh B thống nhất trình bày:

Ngày 29/11/2019 chị D có thỏa thuận chuyển nhượng của anh Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1996, địa chỉ tại khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước một thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147; tờ bản đồ số: 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2019, mang tên ông Nguyễn Ngọc Đ; giá chuyển nhượng là 1000.000.000 đồng; chị D và anh Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00016589, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng G, địa chỉ tại Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, tài sản trên đất là 01 căn nhà có diện tích khoảng 100 m² và chị D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 25432.CN.147265 ngày 13/02/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên thì anh Đ tiến hành giao nhà cho chị D nhưng bị chị Phạm Thị N, sinh năm 1989 là chủ đất cũ của

thửa đất trên đang thuê lại của anh Đ ngăn cản, không đồng ý giao nhà cho chị D, chị D đã yêu cầu chính quyền khu phố 3, thị trấn C và Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C giải quyết nhưng không có kết quả. Vì vậy, chị D khởi kiện chị N yêu cầu Tòa án buộc chị N chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản (nhà đất) bất hợp pháp, giao lại thửa đất nói trên và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích khoảng 100 m² (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì căn nhà có diện tích 87,5 m²) cho chị D quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn chị Phạm Thị N và người đại diện theo ủy quyền của chị N là ông Hồ Phương B thống nhất trình bày:

Chị N không biết chị D là ai, lý do vì sao chị D lại đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147 vì đây là tài sản của vợ chồng chị N; Giữa chị N và chị D không có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nào đối với thửa đất nói trên. Đối với hợp đồng ủy quyền ký giữa vợ chồng chị N và bà Phạm Thị D1 do Văn phòng công chứng N, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng số: 00004238, quyền số: 03/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 ủy quyền cho bà D thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nói trên dù chị N tự nguyện ký, không bị ai ép buộc nhưng khi ký hợp đồng ủy quyền chị N ký mà không đọc nội dung, trong hợp đồng có ghi dòng chữ “*chúng tôi đã đọc và đồng ý*” trước khi ký chỉ là thủ thuật của văn phòng công chứng, hợp đồng ủy quyền trên không thể hiện ý chí của chị N, mục đích chị N ký hợp đồng ủy quyền là nhờ bà D1 môi giới để vay tiền ngân hàng do trước đó chị N có vay của bà D1 số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, theo hợp đồng ủy quyền trên thì chị N không ủy quyền cho bà D1 thực hiện các giao dịch liên quan đến căn nhà trên đất nhưng bà D1 vẫn chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người nhà của bà D1 là con (anh Đ) và em (chị D) và chuyển nhượng trong thời gian tài sản trên đang bị tranh chấp khi chị N đã có đơn yêu cầu giải quyết tại các cơ quan có thẩm quyền là không đúng. Bên cạnh việc không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của chị D thì chị N có các yêu cầu phản tố đối với chị D, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền giữa anh Đỗ Ngọc C, chị Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị D1 do Văn phòng công chứng N, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng số: 00004238, quyền số: 03/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/11/2018;

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Ngọc C và bà Phạm Thị D1 ký ngày 09/11/2018;

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị D1 (bà D1 đại diện anh C, chị N tại hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018) và anh Nguyễn Ngọc Đ do Văn phòng công chứng N, địa chỉ tại số

25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng số: 00000910, quyền số: 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/3/2019;

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị D và anh Nguyễn Ngọc Đ do Văn phòng công chứng G, địa chỉ tại đường Nguyễn H, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng số: 00016589, quyền số: 01/TP/CC– SCC/HĐGD ngày 29/11/2019;

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147; tờ bản đồ số: 19, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2019, mang tên ông Nguyễn Ngọc Đ.

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147; tờ bản đồ số: 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo hồ sơ số: 25432.CN.147265 ngày 13/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước, mang tên bà Phạm Thị D.

- Chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D1 trình bày:

Ngày 08/11/2018 chị N, anh C thỏa thuận với bà D1 về việc vợ chồng anh C chuyển nhượng cho bà D1 thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147 do vợ chồng anh C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất; giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng; vì bà D1 nhận chuyển nhượng tài sản với mục đích cho con là anh Nguyễn Ngọc Đ nên bà D1 thỏa thuận với vợ chồng anh C ký hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức ủy quyền, vợ chồng anh C ủy quyền cho bà D1 toàn bộ các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nói trên để bà D1 thuận tiện làm thủ tục chuyển tên cho con sau này, hợp đồng ủy quyền giữa anh Đỗ Ngọc C, chị Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị D1 do Văn phòng công chứng N, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng số: 00004238, quyền số: 03/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/11/2018; bà D1 đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng cho anh C ngay tại Văn phòng công chứng; sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì anh C hỏi thuê lại căn nhà trên đất để tiếp tục sinh sống, vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà D1 đã cho anh C thuê nhà với giá 2.000.000 đồng mỗi tháng nhưng vợ chồng anh C chỉ trả tiền thuê được ít tháng đầu, sau đó không tiếp tục trả tiền thuê nhà. Để vợ chồng anh C không lặt lọng thì bà D1 và anh C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên bằng giấy tay, không có công chứng nhằm thể hiện giữa bà D1 và vợ chồng anh C có chuyển nhượng thửa đất trên cũng như đã nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng. Đến ngày 19/3/2019 thì bà D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất nói trên cho con là anh Đ và anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất; Đến ngày 29/11/2019 anh Đ chuyển nhượng thửa đất nói trên cho chị Phạm Thị D, sinh năm 1989; địa chỉ tại ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, sau khi chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên đất cho chị D thì bà D1 cùng anh Đ đến gặp chị N yêu cầu trả lại nhà đất cho thuê để anh Đ giao cho chị D nhưng chị N không dọn đi, ngăn cản việc anh Đ giao tài sản cho chị D, anh Đ đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng chị N vẫn không thực hiện việc trả lại tài sản cho chị D.

Bà D1 khẳng định giữa bà D1 và vợ chồng anh C chỉ có giao dịch chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên thửa đất nói trên, không có việc vay tiền như anh C, chị N trình bày và pháp luật cũng không cấm việc người trong nhà chuyển nhượng tài sản cho nhau. Nay chị D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị N chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản (nhà đất) bất hợp pháp, giao lại thửa đất nói trên và căn nhà trên đất cho chị D thì bà D1 đề nghị Tòa án chấp nhận để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho chị D và không chấp nhận các yêu cầu của chị N.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Anh Đ có tài sản là thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147 tờ bản đồ số: 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2019, mang tên ông Nguyễn Ngọc Đ, trên đất có căn nhà cấp 4 khoảng 100 m²; nguồn gốc tài sản trên là do mẹ bà Phạm Thị D1 cho. Đến ngày 29/11/2019 anh Đ chuyển nhượng thửa đất nói trên và căn nhà trên đất cho chị Phạm Thị D, sinh năm 1989; địa chỉ tại ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá 1.000.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng tài sản trên cho chị D thì anh Đ và mẹ là bà D1 tiến hành giao nhà đất cho chị D nhưng bị chị N là người đang thuê nhà của anh Đ ngăn cản. Nay chị D yêu cầu Tòa án buộc chị N chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản bất hợp pháp, giao lại nhà đất cho chị D thì anh Đ đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Ngọc C trình bày:

Anh C và chị N là vợ chồng (đã ly hôn năm 2020), có tài sản chung là thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147, tờ bản đồ số: 19, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh C, chị N và trên đất có căn nhà khoảng 100 m². Ngày 08/11/2018 vợ chồng anh C có ký hợp đồng ủy quyền với bà Phạm Thị D1 ủy quyền thửa đất nói trên cho bà D1 được thực hiện các quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng với mục đích để vay của bà D1 số tiền 650.000.000 đồng, anh C đã nhận số tiền 650.000.000 đồng của bà D1 nhưng không viết giấy tờ gì về khoản vay này, bà D1 bắt buộc phải ký hợp đồng ủy quyền như trên. Ngoài ra, giữa anh C và bà D1 có ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, hợp đồng thuê nhà nhưng thực chất thì hai bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên mà chỉ là giao dịch vay tiền. Việc vợ chồng anh C ký hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018 với bà D1 là tự nguyện, không bị ai ép buộc, nay bà D1 đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho chị D và chị D yêu cầu chị N giao lại toàn bộ tài sản là thửa đất và tài sản trên đất là căn nhà cho chị D thì anh C đề nghị chị Diệu trả cho chị N số tiền 300.000.000 đồng để chị N có điều kiện chăm lo cho con thì chị N sẽ giao nhà cho chị D và chị N rút các yêu cầu phản tố. Ngoài ra, anh C không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại Công văn số: 27/VPCC ngày 20/5/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày:

Văn phòng công chứng N được Tòa án xác định với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” trong vụ án dân sự sơ thẩm số: 93/2021/TLST-DS ngày 02/7/2021 giữa nguyên đơn bà Phạm Thị D, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước và bị đơn bà Phạm Thị N, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ tại Văn phòng có liên quan đến vụ án nói trên thể hiện công chứng viên của văn phòng công chứng đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng giao dịch như sau:

1. Các bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng, khi ký hợp đồng không bị đe dọa, ép buộc;
2. Về chủ thể tham gia ký hợp đồng giao dịch là có thật và đúng chủ thể;
3. Về mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
4. Những tài liệu, giấy tờ khi tham gia ký hợp đồng là do hai bên tự nguyện cung cấp bản chính cho công chứng viên đối chiếu mang tính xác thực tuyệt đối;
5. Các bên đều biết đọc, biết viết và thông thạo tiếng việt;
6. Các bên đều trên 18 tuổi, không bị câm, không bị điếc, không bị bại liệt, không bị tâm thần, không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự ...tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Do vậy, Hợp đồng ủy quyền số công chứng số: 00004238, quyền số: 03/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 08/11/2018, do Văn phòng công chứng Nguyễn Vinh H, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00000910, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Lan A, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng đều đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số: 34/CV ngày 16/3/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng G trình bày:

Ngày 29/11/2019 Văn phòng công chứng G có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Ngọc Đ trú tại khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2019, mang tên ông Nguyễn Ngọc Đ cho người nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị D, trú tại ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Văn phòng công chứng đã kiểm tra giấy tờ tùy thân, năng lực hành vi của chủ thể, thẩm quyền của công chứng đầy đủ, đúng pháp luật, hai bên tự nguyện thỏa thuận, không có hành vi ép buộc, đối tượng giao dịch đúng như hai bên cam kết, Văn phòng công chứng G đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00016589, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2019. Tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước, bị đơn là bà Phạm Thị N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nêu trên thì Văn phòng công chứng G không đồng ý vì hợp đồng trên được công chứng không vi phạm pháp luật, không vi phạm đạo đức, tôn trọng ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên trong hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 345.6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147, tờ bản đồ số: 19, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2019, mang tên ông Nguyễn Ngọc Đ và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 25432.CN.147265 ngày 13/02/2020 cho bà Phạm Thị D là đúng quy định của pháp luật tại Công văn số: 720/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 29/3/2021. Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không có ý kiến nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/11/2021, Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, các Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117; 122; 119; 189; 194; 206; 385; 401; 500; 501; 502; 503 và 562 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 95; 100; 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị D: Buộc chị Phạm Thị N chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản bất hợp pháp và buộc chị

Phạm Thị N giao lại cho chị Phạm Thị D tài sản là thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thuộc thửa đất số: 147, tờ bản đồ số: 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 25432.CN.147265 ngày 13/02/2020, mang tên bà Phạm Thị D và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nói trên là căn nhà cấp 4, có diện tích 87,5 m².

Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn chị Phạm Thị N. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và các chi tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15/11/2021, chị N kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, với lý do: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: ¹không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị phải trả nhà, đất cho bà D với diện tích 345,6m² đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, tỉnh Bình Phước; ²Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của chị N về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về hình thức: Đơn của chị N đảm bảo về mặt hình thức và bà đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của chị N là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của chị N làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số: 147; tờ bản đồ số: 19 có nguồn gốc do anh Đỗ Ngọc C, chị Phạm Thị N nhận chuyển nhượng, anh C và chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: CD 857083, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ) số: CS 00435, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/7/2016.

Ngày 08/11/2018 chị N, anh C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị D1, sinh năm 1973; địa chỉ tại khu phố T, thị trấn C huyện C, tỉnh Bình Phước tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 00004238, quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Vinh H, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng; theo đó chị N, anh C ủy quyền cho bà D được quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất như: Quản lý, sử dụng, cho thuê, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 19/3/2019 bà D1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho con là anh Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1996 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00000910, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Lan A, địa chỉ tại số 25, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng và anh Đức được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số: CR 498816, sổ vào sổ GCNQSDĐ số: CS 07154, cấp ngày 28/5/2019.

Đến ngày 29/11/2019 anh Đ chuyển nhượng thửa đất nói trên cho chị Phạm Thị D, sinh năm 1989; địa chỉ tại ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00016589, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G, địa chỉ tại khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng và chị D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 25432.CN.147265 ngày 13/02/2020. Tài sản gắn liền với thửa đất nói trên có căn nhà cấp 4, có diện tích 87,5 m², chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Xét thấy, ngày 08/11/2018 chị N và anh C đã ký hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho bà D1 được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền được chuyển nhượng cho người khác, quá trình giải quyết vụ án chị N và anh C thừa nhận việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018 với bà D1 là do chị N, anh C tự nguyện thực hiện tại Văn phòng công chứng, không bị ai ép buộc, đe dọa; về hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng ủy quyền nói trên có hiệu lực pháp luật.

Ngoài hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018 thì giữa anh C và bà D1 còn ký hợp đồng thuê nhà ngày 08/11/2018. Mặc dù văn bản hợp đồng thuê nhà viết tay chỉ có chữ ký của anh C, không có chữ ký của chị N nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 02/6/2020 của tổ hòa giải khu phố 3, thị trấn C thì chị N trình bày “...sau khi làm ủy quyền thì hai vợ chồng thuê lại nhà...”. Bên cạnh đó, các bên còn có văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay không có công chứng ngày 09/11/2018, thể hiện anh C đã nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng của bà D1. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định chị N và anh C đã chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên đất nói trên cho bà D1, việc chị N và anh C tiếp tục sinh sống trên thửa đất nói trên sau khi lập hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018 là do chị N, anh C thuê lại nhà của bà D1, việc bà D1 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Đ vào ngày 19/3/2019 là phù hợp pháp luật, đúng phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa anh Đ và chị D ký kết ngày 29/11/2019 có công chứng là có hiệu lực pháp luật, anh Đ cũng thống nhất chuyển quyền sở hữu là căn nhà trên đất cho chị D; chị D đã hoàn thành việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, chị D có quyền được sử dụng, sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nói trên.

Tại phiên tòa phía bị đơn cho rằng việc bà D1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ và anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D khi thửa đất nói trên khi đang có tranh chấp là không đúng quy định pháp luật và chị N cho rằng giữa anh C (là chồng chị trước đây) và bà D1 có dấu hiệu cấu kết để lừa đảo chị. Tuy nhiên, yêu cầu ngăn chặn các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên của chị N đã được giải quyết bằng công văn trả lời số 239/CN.VPĐKĐĐ ngày 23/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Quyết định số 59/CSĐT ngày 23/10/2019 của Công an huyện C về không khởi tố vụ án hình sự.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm phía bị đơn có cung cấp tài liệu ghi hình ảnh và ghi giọng nói. Tuy nhiên, xét nội dung tài liệu không có căn cứ để chứng minh khi ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2018 chị N không hoàn toàn tự nguyện hay bị ai ép buộc hay có sự cấu kết giữa anh C và bà D1 để lừa gạt chị nên không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

Vì các lý do nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Phạm Thị N

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 13/2021/DS-ST ngày 02/11/2021, Tòa án Nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước. Cụ thể,

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 148, các Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117; 122; 119; 189; 194; 206; 385; 401; 500; 501; 502; 503 và 562 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95; 100; 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị D: Buộc chị Phạm Thị N chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản bất hợp pháp và buộc chị Phạm Thị N giao lại cho chị Phạm Thị D tài sản là thửa đất có diện tích 345,6 m², tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Ch, huyện C, tỉnh Bình Phước; thuộc thửa đất số: 147, tờ bản đồ số: 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 498816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07154, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 25432.CN.147265 ngày 13/02/2020, mang tên bà Phạm Thị D và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nói trên là căn nhà cấp 4, có diện tích 87,5 m².

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn chị Phạm Thị N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị D không phải chịu án phí, hoàn trả cho chị D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0004456, quyển số: 0090, ngày 14/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Chị Phạm Thị N phải chịu số tiền 6.236.250 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0002727, quyển số: 0055, ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Chị N phải nộp thêm số tiền 5.936.250 đồng (*Năm triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng*).

4. Về chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Chị Phạm Thị N phải chịu số tiền 3.000.000 đồng, chị Phạm Thị N có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị D số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã

nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011601, ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA. TH-CNV, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thanh Thảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN -
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đinh Thị Quý Chi

Lê Quang Ninh

Bùi Thanh Thảo